

**OBWIESZCZENIE
RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM**

z dnia 18 października 2018 r.

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2017-2021**

Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r., o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1523) ogłasza się tekst jednolity uchwały Nr XIX/164/16 z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2017-2021 (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom z 2017 r., poz. 117), zmieniony:

- 1) uchwałą Nr XXXI/279/18 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 18 kwietnia 2018 r. w sprawie zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2017-2021;

- zgodnie z brzmieniem załącznika do niniejszego obwieszczenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Jerzy Orłowski

Załącznik do Obwieszczenia
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 18 października 2018 roku w sprawie
ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie
wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy
obejmującego lata 2017-2021

Uchwała Nr XIX/164/16
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 28 grudnia 2016r.
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
obejmującego lata 2017-2021

Rozdział 1.
Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy.

§ 1. W zasobach mieszkaniowych znajdują się 143 lokale komunalne w 40 budynkach.

§ 2. W zasobach, o których mowa w § 1, znajduje się 65 lokali stanowiących w 100% własność gminy. Mieszczą się one w 11 budynkach gminnych.

W pozostałych budynkach funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe :

- 1) na terenie wiejskim 8 wspólnot mieszkaniowych,
- 2) na terenie miasta Kowalewo Pomorskie 12 wspólnot, w tym 2 duże wspólnoty i 10 małych wspólnot mieszkaniowych.

Pozostałe lokale znajdują się w 9 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 3. Lokale socjalne występują w 2 budynkach na terenie wiejskim i w 4 budynkach na terenie miejskim. Łącznie w zasobie mieszkaniowym gminy jest 17 lokali socjalnych.

§ 4. Stan techniczny budynków, o których mowa w §2 jest następujący:

- 1) na terenie miasta Kowalewo Pomorskie:
 - a) 2 budynki w stanie bardzo dobrym,
 - b) 5 budynków w stanie dobrym;
- 2) na terenie wiejskim:
 - a) 2 budynki w stanie dobrym,
 - b) 2 budynki w stanie dostatecznym.

Rozdział 2.
Prognozy dotyczące wielkości istanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 5. Prognozuje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego:

L.p.		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Ilość budynków	40	39	39	39	39
2.	Ilość lokali komunalnych	143	142	142	142	142
3.	Powierzchnia lokali komunalnych – m ²	5270	5220	5220	5220	5220
4.	Ilość lokali socjalnych	17	17	17	17	17

Podana w tabeli ilość lokali socjalnych może ulec zmianie w zależności od potrzeb oraz możliwości ich pozyskania. Planuje się również przekształcanie lokali socjalnych o wysokim standardzie w lokale o czynszu podstawowym.

§ 6. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, oraz w miarę posiadanych środków, wykonywanie remontów budynków, których stan techniczny nie jest dobry.

Rozdział 3. Plan remontów.

§ 7. Planuje się remonty mieszkaniowego zasobu gminy w następujący sposób:

L.p.	Rodzaj remontu	2017 %	2018 %	2019 %	2020 %	2021 %
1.	Remont elewacji	6	6	5	5	10
2.	Pokrycia dachowe	20	20	18	23	21
3.	Modernizacja instalacji gazowej, modernizacja instalacji elektrycznej	8	8	8	8	8
4.	Przebudowa pieców	4	4	4	4	4
5.	Zalecenia kominiarskie	10	10	10	10	10
6.	Termomodernizacja, wymiana inaprawa stolarki, docieplenie ścian	32	32	35	30	27
7.	Roboty awaryjne nieprzewidziane	20	20	20	20	20

W tabeli przedstawiony jest przewidywany % udziału poszczególnych rodzajów remontów w stosunku do ogólnej kwoty przeznaczanej w danym roku na pokrycie potrzeb remontowych.

Rozdział 4. Źródła finansowania.

§ 8. 1. Wpływy z czynszu najmu przeznaczone będą na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i konserwacji, oraz części remontów w następujący sposób:

L.p.	Rodzaj kosztu	Wysokość przewidywanych kosztów określonych w% w poszczególnych latach				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty zarządu	35	34	34	34	34
2.	Koszty eksploatacji i konserwacji	21	21	21	21	21
3.	Koszty remontu	44	45	45	45	45

2. Inwestycje prowadzone będą zgodnie z planem inwestycyjnym gminy.

Rozdział 5. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 9. Przewiduje się dwie możliwości zarządzania:

- 1) mieszkaniowym zasobem gminy zarządzać będzie osoba fizyczna lub prawna, wyłoniona w drodze przetargu, posiadająca stosowne uprawnienia. Zarządzanie odbywać się będzie na podstawie zawartej umowy o zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność gminy;
- 2) zarządzanie we wspólnotach mieszkaniowych może być prowadzone w następujących formach:
 - a) wspólnoty mogą powierzyć zarząd osobie jak w punkcie 1,
 - b) wspólnota będzie sama zarządzała nieruchomością,
 - c) wspólnota powierzy zarządzanie zarządcy, którego wyłoni w drodze przetargu.

Rozdział 6. Zasady polityki czynszowej.

§ 10. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszu stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty. Przewiduje się, że powyższa sytuacja będzie miała miejsce wówczas, gdy w gminie maksymalny czynsz wynosił będzie 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

Czynniki podwyższające stawkę podstawową	Procent podwyżek w stosunku do stawki podstawowej	Czynniki obniżające stawkę podstawową	Procent obniżki w stosunku do stawki podstawowej
1/ Elementy wyposażenia lokalu: a) W.C, ^{1/} b) łazienka, ^{2/} c) centralne ogrzewanie, ^{3/} d) gaz przewodowy, ^{4/}	20% 20% 20% 20%	1/ Lokal niezwodociągowany. 2/ Lokal posiadający kuchnię bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego oraz lokal bez kuchni.	20%
2/ Położenie lokalu: a) na I i II piętrze, b) w centrum miasta, ^{5/} c) na peryferiach miasta. ^{6/}	5% 10% 5%		5%

Objaśnienia terminów zawartych w tabelach:

1/ Przez W. C. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki; dotyczy również W. C. przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji.

2/ Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.).

3/ Przez lokal wyposażony w C. O. rozumie się lokal wyposażony w instalację doprowadzającą energię cieplną do celów ogrzewania, z zewnętrznego źródła znajdującego się poza lokalem mieszkalnym. Opłaty za C. O. naliczane są od ogólnej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

4/ Przez lokal wyposażony w gaz, rozumie się lokal wyposażony w instalację doprowadzającą gaz, niezależnie od ilości urządzeń odbiorczych.

5/ Za centrum miasta uważa się teren do:

- a) krzyża – w kierunku wsi Bielsk,
- b) torów przy ul. 23-go Stycznia i 1-go Maja,
- c) skrzyżowania ul. Odrodzenia z ul. Działkową (bez ul. Działkowej),
- d) skrzyżowania ul. Toruńskiej z ul. Św. Mikołaja (z ul. Św. Mikołaja włącznie)

6/ Peryferie miasta to obszar leżący poza punktami granicznymi wymienionymi w punkcie 5 do granic administracyjnych miasta.

§ 11. 1. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zwaną stawką podstawową ustala Burmistrz Miasta Kowalewo Pomorskie.

2. Zmiana wysokości czynszu w danym roku dokonywana będzie Zarządzeniem Burmistrza Miasta i następować będzie od 1 sierpnia.

§ 12. 1. Na wniosek najemcy, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, znajdującego się w trudnej sytuacji materialnej Burmistrz Miasta może zastosować obniżki czynszu. Wniosek powyższy należy złożyć w sekretariacie Urzędu Miejskiego w Kowalewie Pomorskim.

2. Średnia wysokość dochodu gospodarstwa domowego w okresie kolejnych 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego uprawniająca do 10% obniżki czynszu, powinna zawierać się w granicach:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 160% do 180% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 110% do 130% najniższej emerytury.

3. Najemcom lokali mieszkalnych, w których powierzchnia użytkowa jest większa niż powierzchnia normatywna w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, obniżki czynszu stosuje się do powierzchni normatywnej.

4. Z zastrzeżeniem ust. 11 obniżki udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Burmistrz Miasta na wniosek najemcy może udzielać obniżek na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

5. Najemcy ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązani są wraz z wnioskiem przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, której wzór stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

6. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

7. W razie wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, wynajmujący może żądać od najemcy lub podnajemcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez te osoby oraz innych członków ich gospodarstwa domowego.

8. Burmistrz Miasta może odmówić przyznania obniżki czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, iż jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony.

9. Jeżeli najemca złożył deklarację niezgodną z prawdą, obowiązany będzie zwrócić wynajmującemu 200% nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

10. W czasie obowiązywania przyznanej obniżki wynajmujący ma prawo do żądania od najemcy składania kolejnych deklaracji lub zaświadczeń, o których mowa w ust. 5 i 7.

11. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemców, którzy:

- 1) zalegają z opłatami za używanie lokalu, chyba że podjęli aktywność w zakresie uregulowania zadłużenia np. zawarli stosowne porozumienia dotyczące sposobu spłaty długu;
- 2) pobierają dodatek mieszkaniowy;
- 3) opłacają czynsz socjalny.

12. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca w czasie jej obowiązywania:

- 1) nie realizuje postanowień porozumień zawartych z wynajmującym, o których mowa w ust. 10 pkt 1;
- 2) zalega z opłatami za używanie lokalu w czasie obowiązywania obniżki więcej niż dwa okresy płatnicze;
- 3) nie złoży w wyznaczonym przez wynajmującego terminie deklaracji lub zaświadczenia w okolicznościach, o których mowa w art. 7 ust. 6 ustawy;
- 4) uzyska dodatek mieszkaniowy.

§ 13. Miesięczna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego stanowić będzie 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 7.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych oraz działania mające na celu poprawę wykorzystania iracjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 14. 1. Uchwałą nr XXXII/341/01 z dnia 29 listopada 2001r Rada Miejska w Kowalewie Pomorskim przyznała bonifikaty od 80 – 90% w cenie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Podjęcie takiej uchwały ma jednoznacznie charakter ekonomiczny, ponieważ gmina chce uzyskać :

- a) określone wpływy do budżetu, w którym z trudem bilansuje dochody z niezbędnymi wydatkami,
- b) ograniczenie wydatków z budżetu w postaci dotacji uzupełniających wpływy z czynszów nie pokrywających kosztów utrzymania mieszkania.

2. W okresie obowiązywania niniejszego programu przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych przede wszystkim w budynkach, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe.

3. Z zasobu gminy wyłącza się ze sprzedaży lokale położone w Kowalewie Pomorskim przy ulicach: Plac Wolności 12, 1 Maja 13 oraz lokale mieszkalne, które otrzymały status lokali zakładowych i socjalnych.

§ 15. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy następować będzie na wniosek najemcy lub propozycja sprzedaży kierowana będzie ze strony gminy, przy spełnieniu warunków wynikających z przyjętych zasad sprzedaży.

§ 16. Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy gminy podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do:

- a) rozwoju budownictwa jednorodzinne poprzez zabezpieczenie terenów stanowiących własność gminy pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- b) wprowadzenia zorganizowanego budownictwa wielorodzinnego,
- c) zmiany przeznaczenia wolnych powierzchni w budynkach komunalnych i ich adaptacji na cele mieszkaniowe.

§ 17. Tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa indywidualnego wyznaczają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie jak też Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowalewo Pomorskie.

§ 19. Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Kowalewo Pomorskie do składania rocznych sprawozdań z realizacji planu, do dnia 30 czerwca każdego roku, za rok poprzedni.

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017r.

Załącznik nr 1
do Uchwały XIX/164/16
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 28 grudnia 2016 r.
w sprawie wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy obejmującego lata
2017-2021

Kowalewo Pomorskie dnia

Burmistrz Miasta
Kowalewo Pomorskie
Plac Wolności 1
87-410 Kowalewo Pomorskie

WNIOSEK o udzielenie obniżki czynszu

Wnioskodawca
(imię i nazwisko)

Adres zamieszkania

Zwracam się z prośbą o udzielenie obniżki czynszu za zajmowany lokal mieszkalny adres jw., którego jestem najemcą. Liczba osób wchodzących w skład mojego gospodarstwa domowego:

Dochód członków gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi ogółemzł zgodnie z załączoną deklaracją/zaświadczeniami* o dochodach.

Dla potwierdzenia wiarygodności wykazanego dochodu gospodarstwa domowego wyrażam zgodę na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego oraz na wykorzystanie przez wynajmującego informacji wynikających z kwestionariusza wywiadu o stanie majątkowym moim i członków mojego gospodarstwa domowego.

.....

(podpis wnioskodawcy)

Załącznik nr 2
do Uchwały XIX/164/16
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim
z dnia 28 grudnia 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2017-2021

DEKLARACJA OWYSOKOŚCI DOCHODÓW GOSPODARSTWA DOMOWEGO

Kowalewo Pomorskie dnia

.....

(imię i nazwisko składającego deklarację)

adres:

87-410 Kowalewo Pomorskie

Oświadczam, że w okresie sześciu miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o udzielenie obniżki czynszu, tj. w okresie201.... r.,

dochody moje i wymienionych niżej członków mojego gospodarstwa domowego wyniosły:

Lp.	Imię i nazwisko	Rok urodzenia	Stopień pokrewieństwa/ powinowactwa	Źródła dochodu*	Wysokość dochodu
Razem dochody gospodarstwa domowego:					

Dochód** w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym wynosi zł, to jest miesięcznie zł.

Składając niniejszą deklarację oświadczam, że jest mi wiadomo, że dokumenty, na których podstawie zadeklarowałem(am) dochody jestem zobowiązany(a) przechowywać przez okres 3 lat.

Oświadczam, że dane zawarte w niniejszym wniosku są zgodne z prawdą.

.....
(podpis składającego deklarację)

Data złożenia deklaracji

.....
(podpis przyjmującego)

*/ podać np. wynagrodzenie za pracę, emerytura, renta, zasiłek rodzinny, zasiłek stały z pomocy społecznej.

**/ zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017r. poz. 180.), za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogdzie pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r.